

UCHWAŁA NR LXI/521/22
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE

z dnia 12 lipca 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Koronowa

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3 i 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 735 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi z dnia 10. czerwca 2022 r. na działalność Burmistrza Koronowa oraz zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Koronowie, badającej zasadność zarzutów przedstawionych w skardze, Rada Miejska w Koronowie uznaje skargę za bezzasadną z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Koronowie, zobowiązując go do przesłania niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem skarżącemu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Koronowo.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Koronowie

Bogusław Jerzy Guziński

Uzasadnienie

W skardze z dnia 10. czerwca 2022 r. skarżący zarzucił Burmistrzowi Koronowa podejmowanie działań na niekorzyść rodziny skarżącego przy wykonywaniu praw właścicielskich we wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości budynkowej, w której mieszczą się lokal użytkowy Gminy Koronowo, jak i lokal mieszkalny należący do małżonki skarżącego. Skarżący zarzucił, iż Burmistrz nie chce zatwierdzić inwentaryzacji nieruchomości przeprowadzonej na zlecenie rodziny skarżącego, uniemożliwiając przyłączenie części korytarza stanowiącego obecnie część wspólną tej nieruchomości, do lokalu, w którym mieszka skarżący z rodziną, a tym samym wykup tego korytarza przez małżonkę skarżącego, żąda usunięcia drzwi wejściowych zamontowanych przez skarżącego w tym korytarzu oraz wytoczył kilka spraw sądowych, przez co działa na niekorzyść wspólnoty.

Na podstawie pisemnych wyjaśnień Burmistrza i ustaleń z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Koronowie, do której zadań statutowych należy opiniowanie skarg na działalność Burmistrza Koronowa, Rada Miejska w Koronowie ustaliła, że skarga dotyczy stosunków właścicielskich do nieruchomości, na której znajduje się budynek, w którym mieszczą się 2 wyodrębnione lokale mieszkalne stanowiące własność prywatną (członków rodziny skarżącego) i 1 niewyodrębniony lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Koronowo, co do którego prawa właścicielskie wykonuje Burmistrz Koronowa. Właściciele tych lokali na mocy art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) tworzą wspólnotę mieszkaniową co do części wspólnych nieruchomości (grunt, klatki schodowe, ściany zewnętrzne, dach, itp.), w której Gmina Koronowo około 35% udziałów, a pozostali właściciele łącznie około 65%. Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Wspólnota Mieszkaniowa tej nieruchomości funkcjonuje w ustawowym modelu zarządzania przewidzianym dla tzw. małej wspólnoty (liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w budynku nie jest większa niż 3), a więc do zarządu tą nieruchomością mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. W związku z tym i zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego, do podejmowania czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Ponadto Rada Miejska w Koronowie ustaliła, że do połowy kwietnia 2022 roku nieruchomością tą w imieniu wszystkich współwłaścicieli zarządzał jeden z właścicieli lokali mieszkalnych, natomiast Gmina i pozostali współwłaściciele uczestniczyli w zarządzie tą nieruchomością przede wszystkim poprzez wnoszenie co miesiąc zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości oraz podejmowanie w razie potrzeby uchwał dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Ponieważ jednak pozostali współwłaściciele często nie respektowali powyższych zasad zarządu nieruchomością wspólną i podejmowali czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością (przyjmowali uchwały) z pominięciem głosu Gminy, a przy tym czynności te były korzystne jedynie dla tych właścicieli, Burmistrz korzystając z praw członka wspólnoty mieszkaniowej zaskarżał do sądu takie uchwały podjęte, w jego ocenie, z naruszeniem prawa, w celu usunięcia sporu prawnego pomiędzy członkami Wspólnoty na tle obowiązywania tych uchwał. I tak:

1) w pierwszej takiej sprawie, która nadal jest w toku, Gmina wystąpiła do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy o uchylenie bądź stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 4/2017 z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej – fragmentu korytarza prowadzącego na poddasze budynku – na korytarz lokalu mieszkalnego nr 2 oraz na adaptację i bezpłatne użytkowanie tej części przez właścicieli i lokatorów lokalu mieszkalnego nr 2. Uchwała ta nie została bowiem podjęta przez wszystkich członków Wspólnoty, gdyż Gmina nie głosowała w sprawie tej uchwały, ani nawet nie została poinformowana przez zarządcę o takim głosowaniu, a dowiedziała się o tej uchwale później przy okazji innej sprawy. Tym samym pozostali członkowie Wspólnoty próbowali samodzielnie zmienić stan prawny nieruchomości ustalony w aktach notarialnych sprzedaży w przeszłości poszczególnych lokali mieszkalnych przez Gminę. Poza tym, wbrew twierdzeniom skarżącego, dzięki tej uchwale miał on korzystać z rodziną z tego korytarza nieodpłatnie, a nie dopiero po jego wykupieniu od Wspólnoty. Ponadto wbrew twierdzeniom skarżącego, Burmistrz nigdy nie wzywał skarżącego, bądź jego małżonki do usunięcia drzwi zamontowanych na tym korytarzu w ramach samowolnie wykonanej adaptacji korytarza.

2) w drugiej takiej sprawie, która nadal jest w toku, Gmina wystąpiła do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy o uchylenie uchwały nr 2/2020 z dnia 15 października 2020 r. w sprawie zmiany sposobu naliczania oraz

zróznicowania wysokości stawek zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i na wyodrębniony fundusz remontowy. W uchwale tej, ponownie głosowanej bez udziału Gminy, bowiem właściciele lokali mieszkalnych zdecydowali o zróznicowaniu zaliczek za lokale mieszkalne i użytkowe, przez co Gmina miała płacić wyższą zaliczkę o 0,50 zł od 1m² lub wyższą o 1,50 zł od 1m² w razie prowadzenia działalności gospodarczej w tym lokalu. Podstawą zaskarżenia tej uchwały było przyjęcie przez Burmistrza Koronowa, iż jest ona niezgodna z ustawą o własności lokali, która dopuszcza zwiększenie zaliczek dla lokali użytkowych w ściśle określonych sytuacjach, a takie w tym przypadku nie miały miejsca, a ponadto w uchwale tej niezgodne ze stanem prawnym nieruchomości, policzono liczbę udziałów poszczególnych właścicieli lokali, w tym głosowała za tą uchwałą osoba, która nie była wówczas członkiem Wspólnoty.

3) w trzeciej takiej sprawie, która nadal jest w toku, Gmina wystąpiła do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z pozwem o ustalenie nieistnienia uchwały nr 5/2015 z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie podziału środków finansowych uzyskanych w wyniku zakończenia sporu z Gminą Koronowo. Na podstawie tej uchwały właściciele lokali mieszkalnych samodzielnie zdecydowali bowiem, iż środki w kwocie 45.299,10 zł. wpłacone przez Gminę na podstawie ugody ze Wspólnotą Mieszkaniową tytułem zaległych zaliczek na koszty zarządu nieruchomości wspólną zostały przypisane przez ówczesnego zarządcę nieruchomości (właściciela jednego z lokali mieszkalnych) do kont zaliczkowych właścicieli lokali mieszkalnych, zwiększając w ten sposób stan ich kont zaliczkowych o kwotę 42.655,85 zł, natomiast do konta zaliczkowego Gminy przypisano z powyższej wpłaty zaledwie kwotę 1.320,96 zł. Uchwała ta została zastosowana przez właścicieli lokali mieszkalnych, pomimo że nie została ona skutecznie podjęta, gdyż Gmina również nie głosowała w sprawie tej uchwały, a dowiedziała się o niej później przy okazji rozliczenia przez ówczesnego zarządcę nieruchomości kosztów remontu części dachu na tym budynku.

4) w czwartej natomiast sprawie, która nadal jest w toku, Gmina złożyła do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomością wspólną po tym, jak ze sprawowania tego zarządu zrezygnował jeden z właścicieli lokali mieszkalnych. Burmistrz uznał bowiem, iż z uwagi na brak porozumienia pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości w wielu sprawach dotyczących zarządu tą nieruchomością, najbardziej właściwym będzie powołanie przez sąd niezależnego od właścicieli profesjonalnego zarządcy, który będzie odpowiadał zarówno przez współwłaścicielami, jak i przed sądem, co z kolei zagwarantuje prowadzenie zarządu nieruchomością w sposób obiektywny i zgodny z prawem.

W świetle powyższych okoliczności Rada Miejska miała na uwadze, iż zgodnie z art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 735 ze zm.) przedmiotem skargi do rady na organ wykonawczy gminy może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez ten organ albo przez jego pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżącego, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw. Skarga taka jest zatem rodzajem środka prawnego, którego przedmiotem może być każda negatywna ocena działalności podmiotu powołanego do wykonywania zadań publicznych, oraz ich pracowników i funkcjonariuszy, a celem takiej skargi jest zwrócenie uwagi właściwym organom na wszelkie nieprawidłowości powstałe w wyniku takiego działania lub zaniechania.

W ocenie Rady Miejskiej żadna z powyższej wymienionych przesłanek skargi nie zachodzi w tej sprawie. Po pierwsze, przedmiot skargi dotyczy sporu cywilnoprawnego, a nie spraw administracyjnych należących do kompetencji Burmistrza. Po drugie zaś, podejmując powyżej opisane działania, czy to wobec pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, czy też na drodze sądowej, Burmistrz w istocie korzystał z praw podmiotowych przyznanych ustawowo każdemu właścicielowi nieruchomości lokalowej i członkowi wspólnoty mieszkaniowej oraz chronił interesy Gminy, której prawa właścicielskie Burmistrz wykonuje. Wszystkie bowiem powyżej opisane działania mają na celu uchylenie niepewności co do prawnej skuteczności uchwał podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową przedmiotowej nieruchomości, czy też zapewnienie sprawnego zarządu tą nieruchomością wspólną, po rezygnacji jej dotychczasowego zarządcy. Rada Miejska w czynnościach tych nie doszukała się żadnych przejawów działania na niekorzyść danej Wspólnoty Mieszkaniowej, czy też skarżącego.

W tym stanie rzeczy należało podjąć niniejszą uchwałę.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXI/521/22
Data dokumentu	2022-07-12
Organ wydający	Rada Miejska w Koronowie
Przedmiot regulacji	w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Koronowa
Identyfikator dokumentu	C8FCA368-F373-4B5C-8537-548CD111CE4C

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1059018780
Numer seryjny	5925BC0AC83D228D2764C3B49664FE7D
Osoba podpisująca	BOGUSŁAW GUZIŃSKI
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2022-07-12 09:24:52
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL